B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 BAULICHE NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO

a) Mischgebiet/eingeschränkt (Mi/e)

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 1,§ 1(5) u.§ 1(6)BauNVO

zulässig sind:

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zulässig sind gem.§ 1(5) BauNVO:

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind gem.§ 1(5) BauNVO:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten

Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO "Vergnügungsstätten" sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

§§ 16 - 21 a BauNVO

a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ).

Es wird auf der Grundlage von § 20(3) BauNVO festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschoßfläche, neben den Geschoßflächen der Vollgeschosse die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet werden.
Im Lageplan sind die GRZ und GFZ eingetragen.

b) Geschoßfläche von Garagen und Stellplätzen im Erdgeschoß eines Gebäudes

Stellplätze und Garagen im Erdgeschoß der Gebäude bleiben gem. § 21 a (4) 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)

§§ 16 (3) Nr. 2 u. Nr. 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO

Nach Eintrag im Lageplan

Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.1.6 begrenzt.

1.2 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) und (4) BauNVO

Nach Eintrag im Lageplan:

1.2.1 Offene Bauweise

1.2.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gebäudelängsachsen parallel zw. wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungssymbolen.

1.5 NEBENANLAGEN

§ 9 (1)Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO u.§ 14 BauNVO

1.5.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den im Lageplan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind sie ausnahmsweise auf der unüberbaubaren Fläche zulässig.

19. Mai 03

1.5.2 Stellplätze (nicht überdacht)

sind auf den überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.5.3 Untergeordnete Nebenanlagen

im Sinne v. § 14 (1) BauNVO

Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, oder zur passiven Energiegewinnung beitragen (z.B. Windfang) sind insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile sind jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 16 qm zulässig.

1.5.4 Wintergärten

Ausnahmsweise sind für Wintergärten als Anbau Überschreitungen der Baugrenze um max. 3 m auf der gesamten Gebäudelänge zulässig.

1.6 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Lageplan dargestellt

1.7 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Transformatorenstation

1.9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Lageplan dargestellt.

1.9.1 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandgestaltung

1.9.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

1.9.3 Private Grünflächen mit Pflanzgebot

1.10 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zugunsten der Gemeinde Oberderdingen bzw. des Versorgungsträgers zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen.

1.11 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

"Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich." (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist zu dulden.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.13 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist im Lageplan festgelegt. Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

1.14 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND SCHUTZFLÄCHEN SOWIE IHRE NUTZUNG

§ 9 (1) 10 und 24 BauNVO

a) Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m Straßenoberkante.